

Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

# Viel Platz und sehr gepflegt, heißt einfach einziehen und wohlfühlen!

Objektnummer: 26007046



KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183,98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 451 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26007046</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>680.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 183,98 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5.5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2017</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1991</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Carport</b>		

**Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>91.50 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>08.03.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1991</b>

Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



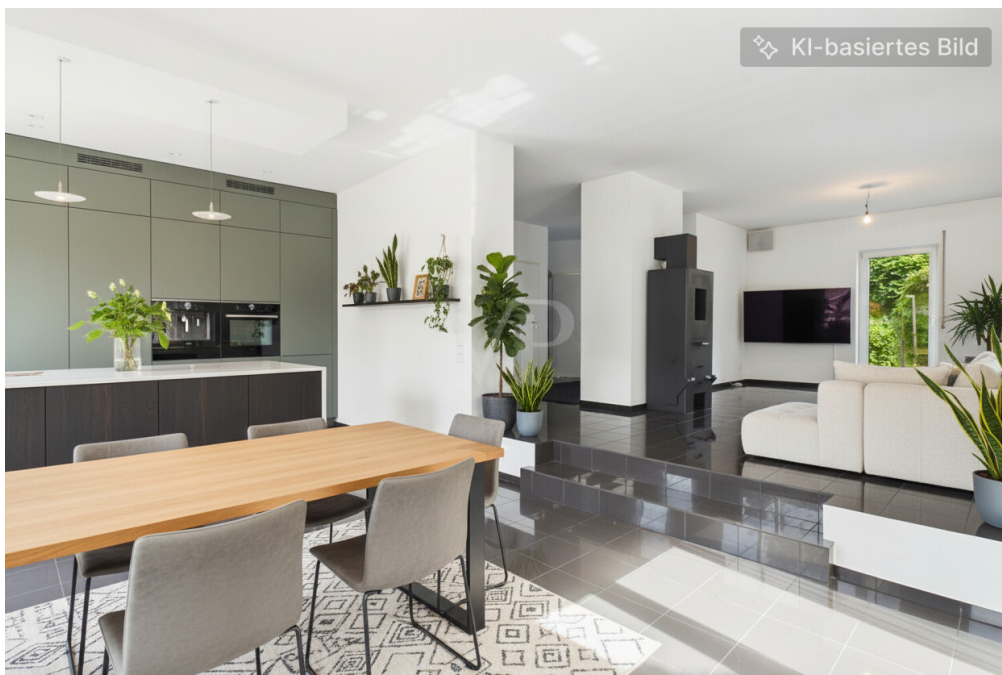
Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



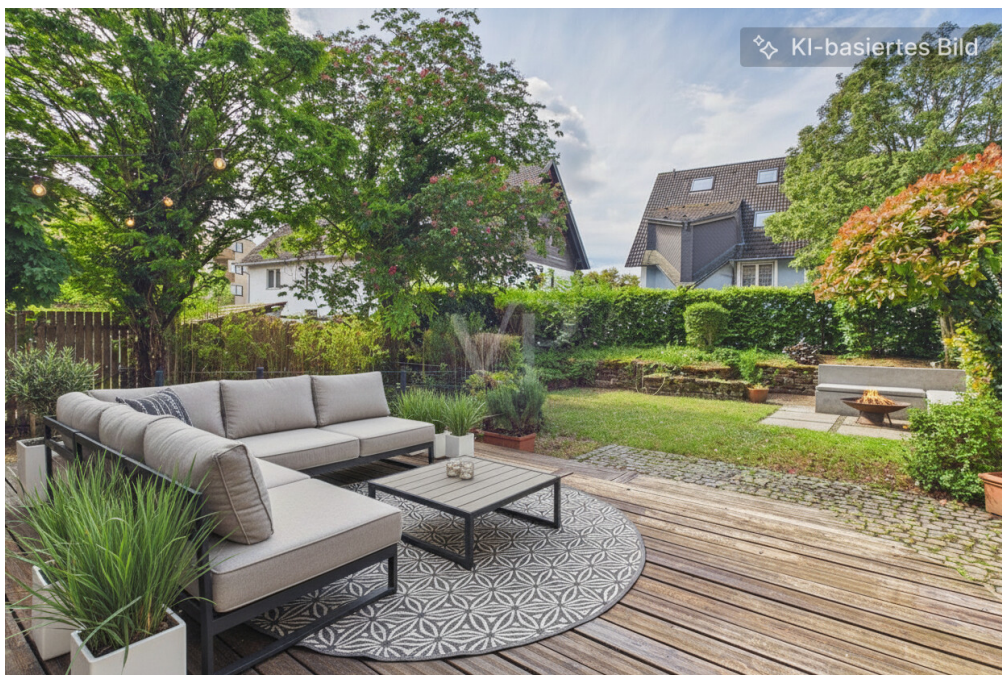
Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



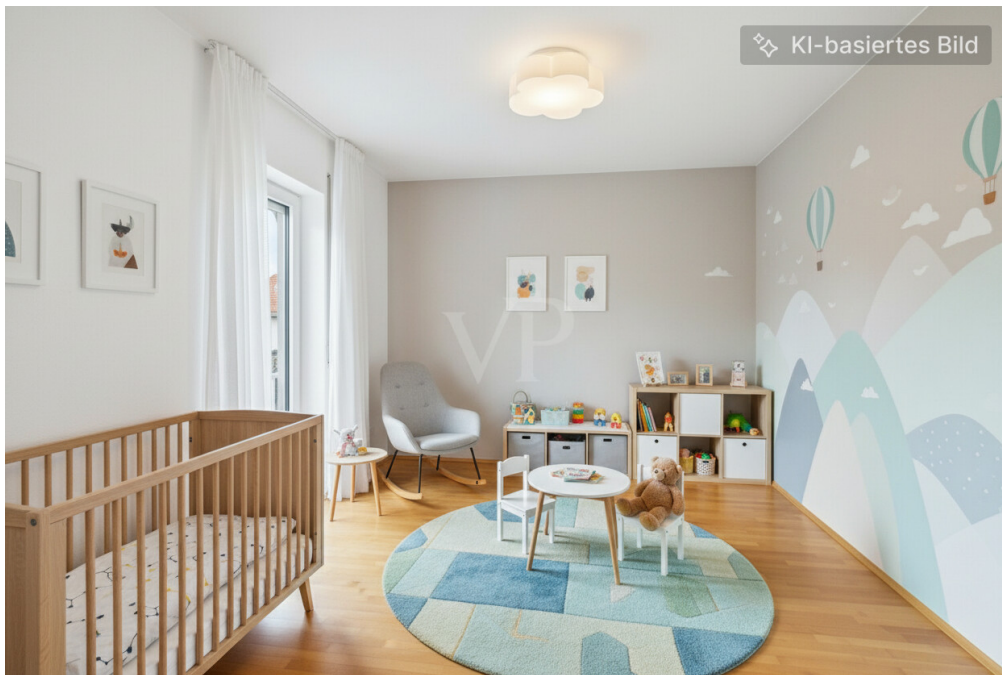
Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



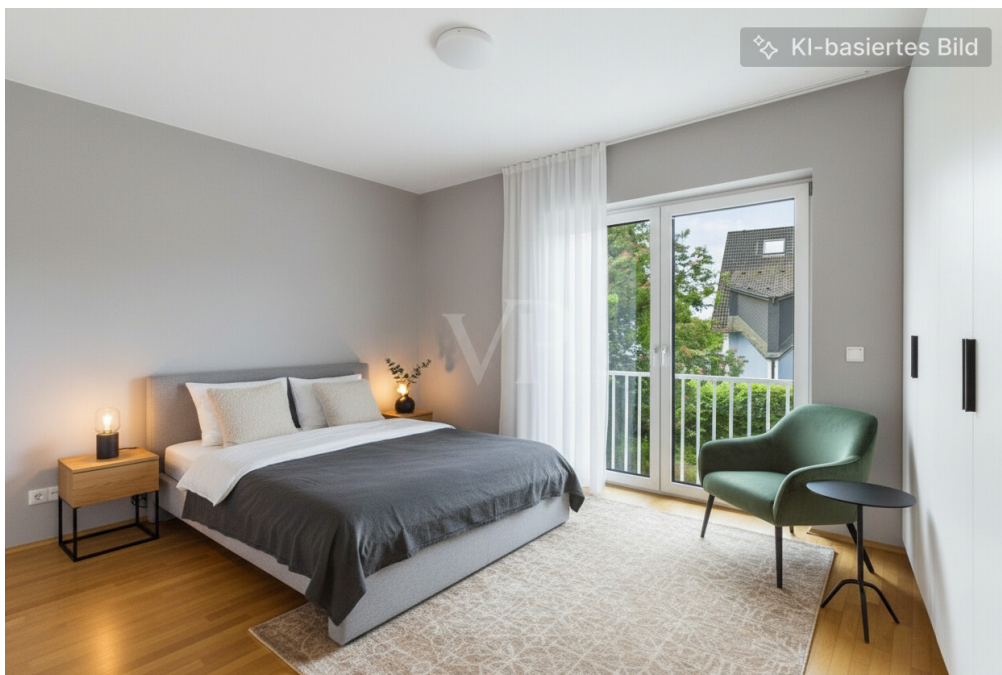
Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



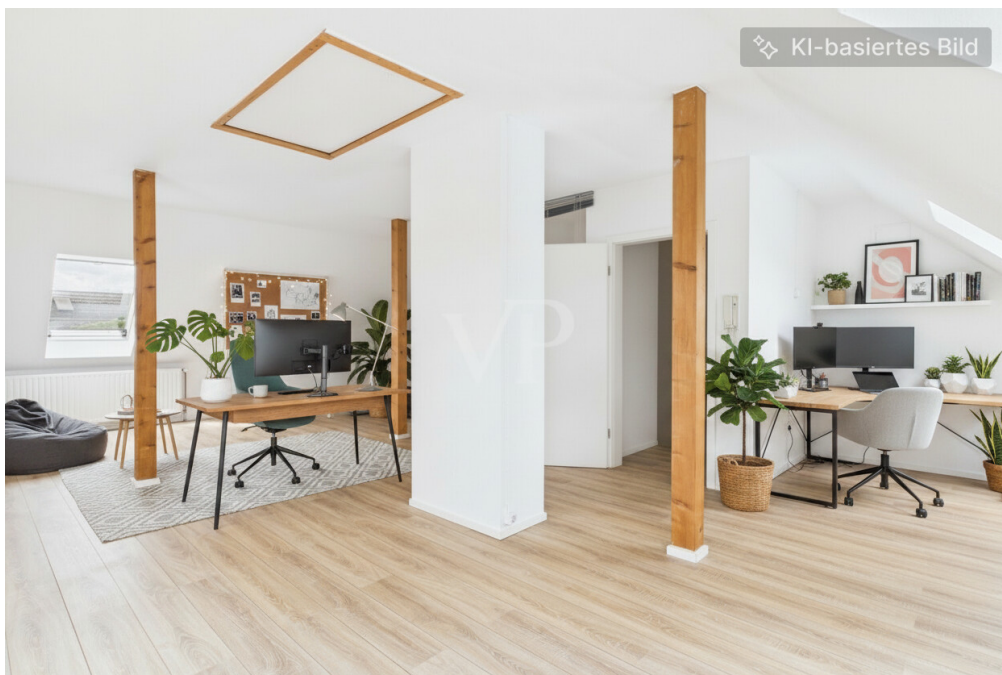
Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



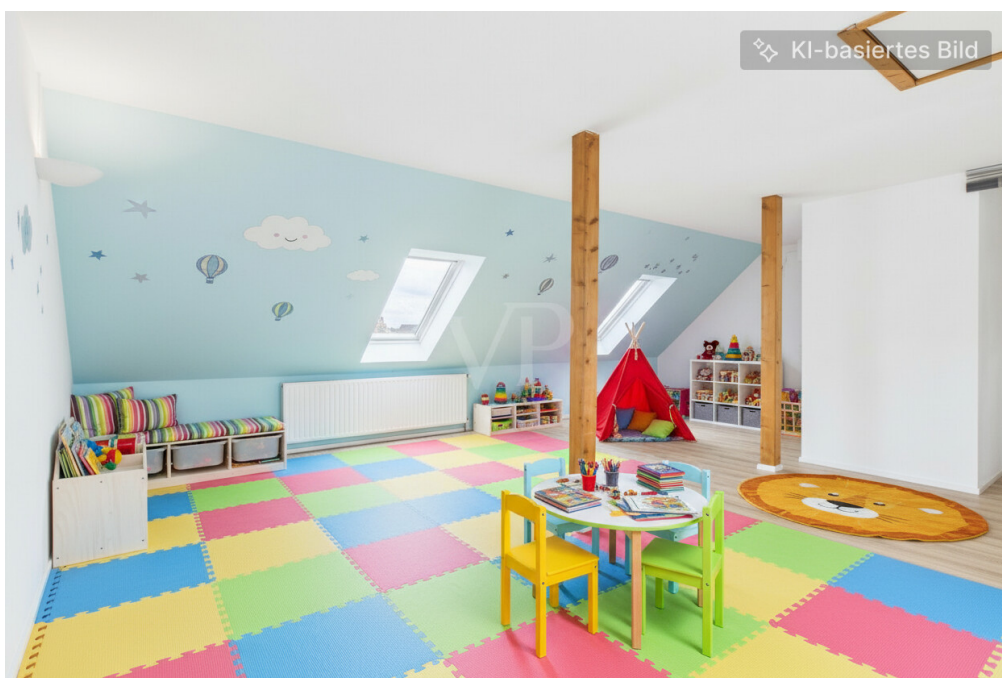
Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



### *Kennen Sie schon unsere soziale Komponente beim Immobilienkauf oder -verkauf?*



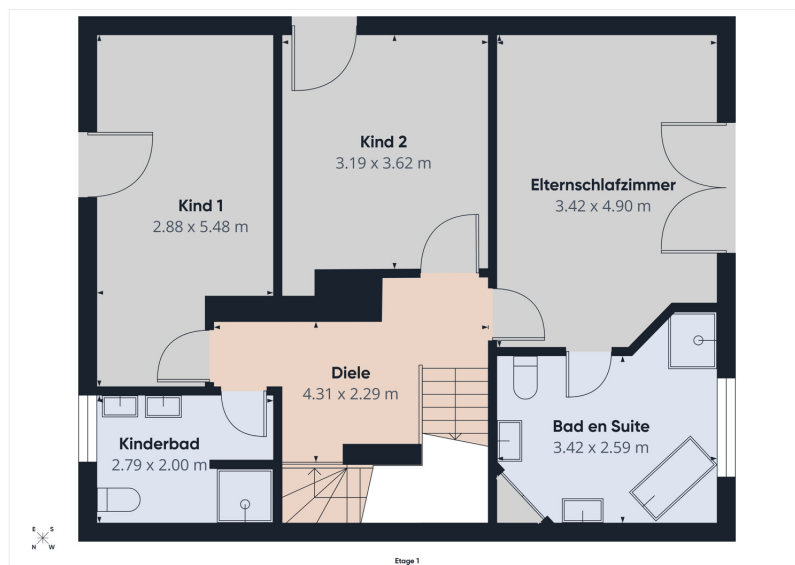
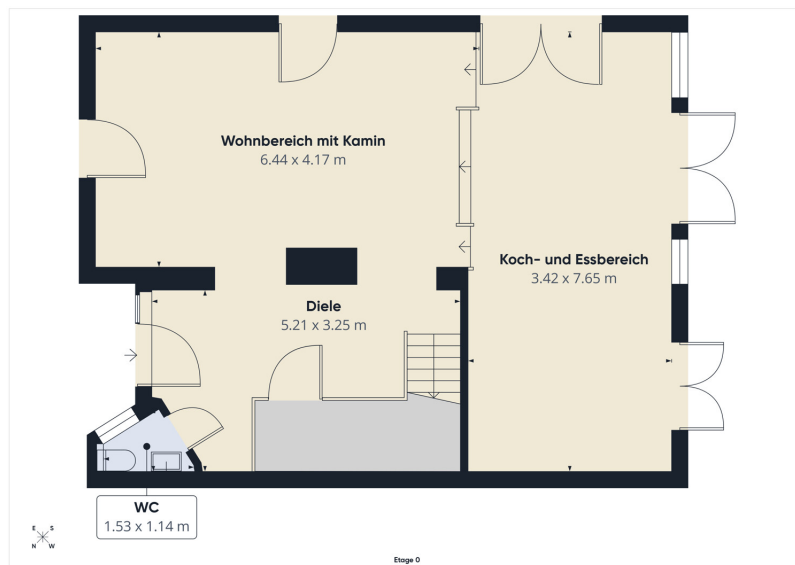
Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie, denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

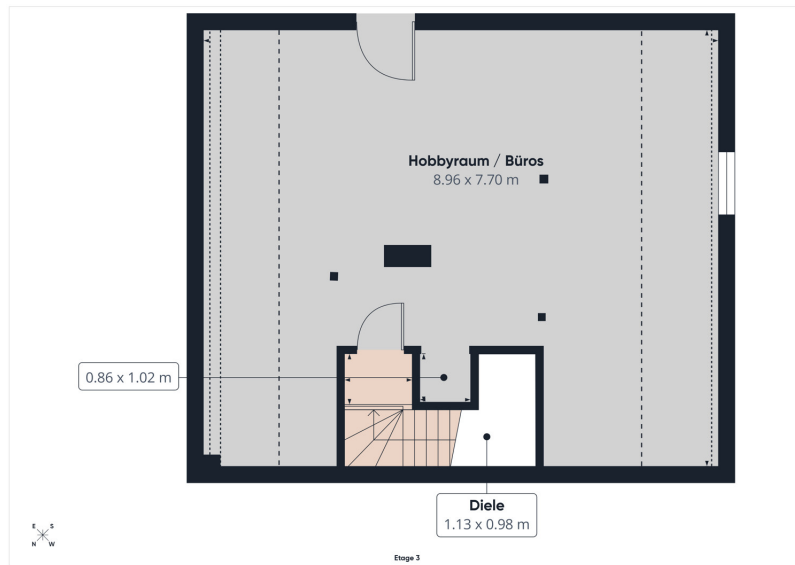
Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro\*. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.



Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1991, präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 184 m<sup>2</sup> auf einem 451 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die zeitlose Ausstattung sowie die energieeffiziente Zentralheizung von 2017 prägen das angenehme Wohnambiente.

Bereits beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein harmonisches Gesamtbild. Das offene Wohnkonzept schafft großzügige Raumverhältnisse, die durch eine elegante Kombination aus gefliestem Boden und leichtem Niveauunterschied zwischen den Wohnbereichen unterstrichen werden.

Bodentiefe Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und lassen viel Tageslicht in die Räume.

Der Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Offenheit und lädt zu geselligen Stunden mit Freunden oder der Familie ein.

Die Verbindung nach draußen wird durch große bodentiefe Fensterelemente mit Zugang zur Terrasse geschaffen, wodurch Innen- und Außenbereiche harmonisch miteinander verknüpft werden.

Der Gartenbereich besticht durch eine großzügige Holzterrasse und einen pflegeleichten Garten mit vielfältigem Pflanzenbestand und viel Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Das Raumangebot umfasst vier Schlafzimmer, die sich flexibel an persönliche Bedürfnisse anpassen lassen. Besonders hervorzuheben ist das geräumige Dachgeschoss mit hellen Dachflächenfenstern, sichtbaren Holzbalken und modernem Laminatboden, das 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Ein Doppelcarport sorgt für komfortable Stellmöglichkeiten direkt am Haus, während der Keller zusätzlichen Stauraum sowie einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum bereithält – ideal für Fitness, Gaming, Werkstatt oder kreative Projekte.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## **Ausstattung und Details**

- + gepflegter und zeitgemäßer Zustand (BJ 1991)
- + Gaszentralheizung von 2017
- + Kamin im Wohnzimmer
- + voll unterkellert mit Hobbyraum
- + ausgebauter Dachgeschoss mit 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + zwei Bäder, sowie Gäste-WC
- + pflegeleichter Garten mit Sichtschutzhecken
- + Doppelcarport
- uvm.

**Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Alles zum Standort

Mainaschaff besticht als lebenswerte Gemeinde in der Rhein-Main-Region durch ihre attraktive Lage, eine stabile und leicht wachsende Bevölkerung sowie ein überdurchschnittliches Einkommensniveau. Die hervorragende Verkehrsanbindung mit direktem Zugang zur Autobahn A3, einem eigenen Bahnhof und der Nähe zum Flughafen Frankfurt schafft ideale Voraussetzungen für Berufspendler und Familien gleichermaßen. Die solide Infrastruktur in den Bereichen Gesundheit und Bildung sowie die niedrige Kriminalitätsrate unterstreichen die hohe Wohnqualität und machen Mainaschaff zu einem sicheren und zukunftsorientierten Lebensmittelpunkt.

Der Ort präsentiert sich als familienfreundliche, ruhige Pendlergemeinde, die mit ihrem harmonischen Miteinander und der überschaubaren Größe ein besonders behagliches Wohnumfeld schafft. Die Nachbarschaft ist geprägt von einem hohen Eigentümeranteil und einem ausgewogenen Angebot an Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften, die sich harmonisch in die grüne Umgebung einfügen. Die Nähe zu Aschaffenburg und die schnelle Erreichbarkeit von Frankfurt ermöglichen eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur.

Für Familien besonders reizvoll ist das umfassende Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen: Kindergärten sind bereits in wenigen Gehminuten erreichbar, so etwa der Katholische Kindergarten St. Peter und Paul in nur fünf Minuten zu Fuß. Die Ascapha-Grundschule und Mittelschule liegen ebenfalls bequem in etwa 14 Minuten Fußweg, gut angebunden durch den nahegelegenen Bahnhof Mainaschaff, der in sieben Minuten zu erreichen ist. Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau ist durch zahlreiche Ärzte, Apotheken und Fachpraxen in unmittelbarer Nähe gewährleistet, darunter die easy Apotheke und Gemeinschaftspraxen, die in rund sieben bis acht Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die aktive Freizeitgestaltung bieten der Robert-Koch-Park und mehrere Spielplätze, wie der Franken-Spielplatz und der Piraten-Spielplatz, sichere und einladende Orte für Kinder zum Spielen und Entdecken – alle innerhalb von wenigen Gehminuten erreichbar. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch Sporteinrichtungen wie pur fitness und den Whirlpool, die in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar sind. Auch kulinarisch profitieren Familien von einer Auswahl an gemütlichen Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen, wie das Stüberl am See oder The Mainhattan, die in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Die ausgezeichnete Infrastruktur, die ruhige und sichere Nachbarschaft sowie die vielfältigen Möglichkeiten für Bildung, Gesundheit und Freizeit machen Mainaschaff zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine harmonische Gemeinschaft und eine

**lebenswerte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.**

**Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**Objektnummer: 26007046 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Alexander Rauh**

---

**Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg**  
**Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0**  
**E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**